

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘICHOVIC

**NÁVRH
TEXTOVÁ ČÁST – i07**

DATUM 27. 4. 2016

Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
www.hnilicka.cz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘICHOVIC	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo města Dobřichovice Město Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	Datum:
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	
Otisk úředního razítka:	

Základní údaje

Pořizovatel: Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Riegrova 1209, 252 28 Černošice

oprávněná úřední osoba:
Ing. Helena Ušiaková

Zpracovatel: Pavel Hnilička Architekti, s. r. o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
T: 233 344 575
E: info@hnilicka.cz
W: www.hnilicka.cz

Autorský kolektiv: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur /
koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126

Ing. arch. Daniela Šteflová / architektura, urbanismus

Ing. arch. Jana Kafková / architektura, urbanismus

Ing. arch. Lucie Cutáková / architektura, urbanismus

Ing. Josef Filip / doprava

Ing. Petr Hrdlička / městské inženýrství

Ing. Jan Dřevíkovský / příroda a krajina

ČÁST I. – NÁVRH

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	3
ČÁST I. – NÁVRH	6
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	9
VÝKLAD POJMŮ	10
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	12
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	12
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	12
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.	14
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	15
D.1 Doprava	15
D.1.1 Dopravní stavby	15
D.1.2 Doprava v klidu	16
D.2 Technická infrastruktura	16
D.2.1 Vodní režim v území	16
D.2.2 Kanalizace	17
D.2.3 Energetika	17
D.3 Občanské vybavení	18
D.4 Veřejná prostranství	18
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	18
E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)	18
E.2 Prostupnost krajiny	20
E.3 Protierozní opatření	20
E.4 Ochrana před povodněmi	20
E.5 Rekreace	20
F. VYUŽITÍ PLOCH (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ)	21
F.1 Plochy v zastavitelném území	24
C1 STARÉ CENTRUM	24
C2 NOVÉ CENTRUM	25
OU OBCHODNÍ ULICE	26
B1 BYDLENÍ - VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH	26
B2 BYDLENÍ - DOMY VE SVAHU	27
B3 BYDLENÍ - ZAHRADNÍ ČTVRŤ	28
B4 BYDLENÍ - DOMY V LUHU	30
B5 BYDLENÍ - KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA	31
B6 BYDLENÍ - SOLITÉRNÍ BYTOVÉ DOMY	32
B7 BYDLENÍ - DOMY V LESE	32
B8 BYDLENÍ A CHATY V LUHU	34
UK USEDLOSTI V KRAJINĚ	35
CH CHATY A ZAHRÁDKY	35
S1 SPORT A REKREACE	37
S2 KEMP A TÁBOŘIŠTĚ	37
ZM ZAHRADY VE MĚSTĚ	37
P PARKY	38
VO1 VÝROBA A OBCHOD u řeky	38
VO2 VÝROBA A OBCHOD	39
VO3 VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM	40
PR PRŮMYSLOVÉ AREÁLY	42
TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	42
F.2 Plochy vně čáry zastavitelného území:	43
ZK ZAHRADY VE VOLNÉ KRAJINĚ	43
OP ORNÁ PŮDA	43
LP LOUKY A PASTVINY	44
KZ KRAJINNÁ ZELEŇ	44
L LESY	45

F.3	Plochy uvnitř i vně čáry zastavitelného území:	46
UP	ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ	46
Ž	ŽELEZNICE.....	46
V	VODA.....	46
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ A ASANACE, PRO KTERÉ LZE PRÁVA	
	K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	47
G.1	Veřejně prospěšná opatření	47
G.2	Veřejně prospěšné stavby	47
G.3	Asanace	47
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	47
I.	VYMEZENÍ VÝZNAMNÝCH STAVEB A PROSTORŮ.....	48
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.....	49
K.	POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDIE.....	49
K.1	Územní studie	49
L.	ETAPIZACE	49
M.	ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU	50

GRAFICKÉ ČÁSTI

- N.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- N.2 HLAVNÍ VÝKRES
- N.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- N.4 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- N.5 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ENERGETIKA A SPOJE
- N.6 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – KANALIZACE
- N.7 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- N.8 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Seznam použitých zkratk

RP - regulační plán
BC - biocentrum
BK - biokoridor
BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistička odpadních vod
EO – počet ekvivalentních obyvatel
IP - interakční prvek
k. ú. – katastrální území
KZ – koeficient zeleně
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
NRBC – nadregionální biocentrum
NRBK – nadregionální biokoridor
ORP - obec s rozšířenou působností
PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě
RD – rodinný dům
STG - soubor typů geobiocenů
TS – transformační stanice
TTP – trvalý travní porost
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚSES – Územní systém ekologické stability
VDJ – vodojem
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZÚR – Zásady územního rozvoje
ZPF – zemědělský půdní fond

Výklad pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

čarou zastavitelného území hranice, která rozděluje nezastavěné území a množinu tvořenou zastavěným územím a zastavitelnými plochami (zastavitelné území); čára odděluje zástavbu města od volné krajiny,

blokem ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební,

uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,

uliční čarou hranice uličního prostranství a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,

stavební čarou rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára: a) *uzavřená*, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, b) *otevřená*, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, c) *volná*, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

prolukou a) blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo b) nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními

čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených,

podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží,

podkrovím prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy; v podkroví se mohou nacházet podkrovní podlaží,

podzemním podlažím podlaží, které má úroveň převyšující část podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby,

nadzemním podlažím každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,

ustupujícím podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převyšující roviny vnější obvodové stěny budovy,

podkrovním podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy,

nadzemní částí stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu,

hrubou podlažní plochou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy,

pozemkem rodinného domu stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,

zastavěností viz část F. Využití ploch,

procentem zahrady minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, podrobněji viz část F. Využití ploch,

regulativy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,

regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího

roslého terénu po úroveň hlavní římsy, podrobněji viz část F. Využití ploch,

interakčním prvkem doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES,

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno čarou v grafické části územního plánu, podkladem je katastrální mapa, jejíž aktuální stav byl předán ke dni 1. 12. 2015.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Zastavitelné území obce na jihu města sahá až k hranici přírodního parku Hřebený, na východní straně město srůstá se sousedními Všenory podél ulice Krajníková. Břehy Berounky jsou ponechány nezastavitelné. Na levém břehu tvoří sídlo kompaktní tvar, jen v severní části katastrálního území se nacházejí izolované usedlosti v krajině a na západě průmyslový areál.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území na severu a východě sídla. Rozvoj fragmentů zástavby oddělené od hlavního zastavěného území je potlačen.

Hodnoty urbanistické představují především území městského jádra se zámek, vilová zástavba na Brunšově a dobře vymezená síť základních ulic. Urbanistické hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a k nim vztaženým regulativům způsobu využití a prostorovým regulativům.

Hodnoty krajinné reprezentují především zalesněné horizonty města – CHKO Český kras a přírodní park Hřebený a řeka Berounka. Hodnoty krajinné jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavitelné území a jasným vedením čáry zastavitelného území.

C. Urbanistická koncepce

Hlavní ideu územního plánu lze shrnout do pěti základních témat:

1. Město na řece s vilovou zástavbou
2. Ochrana volné krajiny
3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic
4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství
5. Možnost práce v místě bydliště

1. Město na řece s vilovou zástavbou

Dobřichovice jsou charakteristické svou polohou na řece Berounce a vilovou zástavbou. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, které proto rozdělují do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje lokalitami pro obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tím mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

2. Ochrana volné krajiny

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování. Vzhledem k poloze Dobřichovic v pražské aglomeraci je v nezastavitelném území kladen důraz na rekreační potenciál. Územní plán navrhuje místa, které je vhodné propojit obytné oblasti s okolní přírodou a umožnit pěší prostory do přilehlých lesů či otevřené krajiny. S tím souvisí také

doplnění chybějících cest v zastavitelném území např. pěšina podél Karlického potoka nebo pěšina po severní hranici města.

3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic

V době překotné urbanizace a zrychlené zástavby polí a luk je téma vedení čáry zastavitelného území (hranice sídla) nejdůležitějším úkolem územního plánu. V návrhu je snaha maximálně zachovat současnou rozlohu sídla, hranice je pouze na několika málo místech mírně adjustována za účelem dosažení kompaktního tvaru sídla. Rozvoj sídla je směřován dovnitř, k zaplnění rezerv v zastavitelném území a k zintenzivnění zástavby v centrálních částech města.

4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství

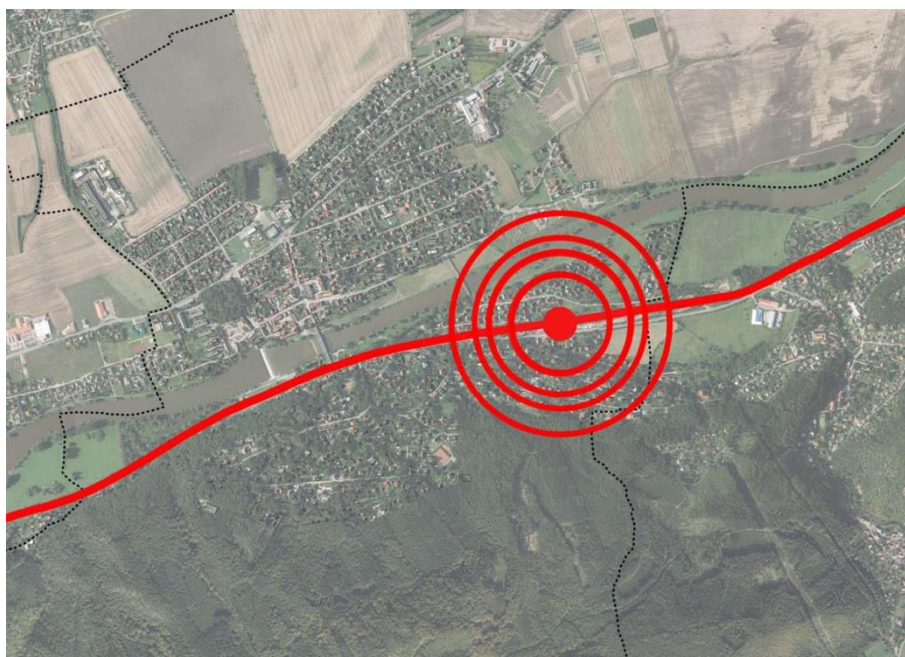
Rozvoj veřejných prostranství je v územním plánu navržen podle míry a způsobu využití zastavěných ploch, které je vymezují.

Centrum

Nejstarším veřejným prostranstvím Dobřichovic je západní část ulice 5. května zakončená malým náměstím před statkem. Na křížení ulic 5. května a Palackého se postupně formuje nové náměstí, obklopené veřejnou vybaveností. Tato dvě prostranství lze považovat za nejvýznamnější v Dobřichovicích a oblast, která je obklopuje, za městské centrum. Na severu k této oblasti přímo přiléhá ulice Pražská, nejrušnější ulice Dobřichovic, která do města přivádí mnoho návštěvníků. Průjezd Pražskou ulicí přitom nedává v tomto úseku žádnou známku o tom, že se jedná o centrum Dobřichovic. Místo působí velmi periferně a naprosto zaměnitelně s jakýmkoli jiným místem v pražské aglomeraci. Územní plán proto navrhuje rozšířit městské centrum o úsek ulice Pražská.

Nové centrum – oblast nádraží

Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Je to de facto „stanice metra“ či „S-bahn“. Územní plán proto navrhuje posílit intenzitu využití oblasti kolem nádraží. Intenzita využití nemusí být nutně pouze stavební, ale rozumí se jí také způsob užívání veřejných prostranství. Intenzity se promítají do regulativů plánu.



Obr 1. Stanice jako magnet. Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Je to de facto „stanice metra“ či „S-bahn“. Za 25 minut je cestující z Dobřichovic pohodlně v centru Prahy.

Ulice Pražská a Tyršova - obchodní ulice

Ulice Pražská a Tyršova jsou dopravně nejvytíženějšími ulicemi Dobřichovic. Jsou páteřními ulicemi města a v současnosti po nich projíždí i velká část tranzitní dopravy. Plánované úpravy silniční sítě v okolí Dobřichovic by v budoucnu měly oběma ulicím částečně ulevit, lze ale předpokládat, že budou i nadále nejužšími v Dobřichovicích. Dopravní zátěž lze chápat také pozitivně jako zdroj života místa. Územní plán navrhuje proměnit obě ulice na městské obchodní třídy, doplnit podél ulic veřejnou vybavenost, chodníky a stromořadí tak, aby se na těchto prostranstvích chodec cítil bezpečně, příjemně a intenzivněji je využíval.

5. Možnost práce v místě bydliště

Město Dobřichovice má výraznou vazbu na hl. m. Prahu. Územní plán nastavuje způsob využití budov tak, aby se v přiměřené míře umožnila práce v místě bydliště a Dobřichovice se neproměnily v lokalitu pro pouhé bydlení zcela závislou na Praze. Pro vyvážený rozvoj města nastavuje územní plán podmínky pro rozvoj obchodu a služeb a drobné výroby, která nenaruší převažující obytný charakter území.

C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Návrh vymezuje následující zastavitelné plochy, vyznačené v grafické části:

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití*	Etapa
01.	Dobřichovice - sever	B	I
02.	Souběžná	B, OU, VO	I
03.	Dlouhý díl	B, P, VO	I
04.	Topolová	VO, TI	I
05.	Plzenka	B	I
06.	Nová cesta	B	I

*využití ploch – viz Návrh kapitola F.

PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby nejsou v řešeném území vymezeny.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Systém sídelní zeleně je vyznačen na hlavním výkresu pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (viz dále Návrh kapitola F).

V územním plánu je navrženo doplnit stromořadí podél cest do volné krajiny.

V územním plánu je navrženo doplnit stávající lesní pozemky v prudkém svahu v oblasti Brunšova a spojit je v souvislý pás (viz dále výkres Koncepce uspořádání krajiny).

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Doprava

V dopravní části územního plánu jsou v intravilánu města navrženy především dopravně zklidněné komunikace a nemotoristické komunikace, které mají sloužit cyklistické dopravě. V územní rezervě jsou pak ponechány dvě kapacitní komunikace, odvádějící tranzitní dopravu mimo zastavěné území města. Jde o silnice II. a III. třídy.

D.1.1 Dopravní stavby

K doplnění potřeb území jsou vymezeny tyto dopravní stavby:

ozn.	funkční skupina	popis
D1	C-P	Nová páteřní obslužná komunikace „Spojovací“ v lokalitě Dlouhý díl. Podrobněji viz RP Dlouhý díl.
D2	D1	Prodloužení ulice Krátké – v lokalitě Dlouhý díl. Podrobněji viz RP Dlouhý díl.
D3	D1	Prodloužení ulice Březové – v lokalitě Dlouhý díl. Podrobněji viz RP Dlouhý díl.
D4	D1	Nová obslužná komunikace „Nová Zelená“ – v lokalitě Dlouhý díl. Podrobněji viz RP Dlouhý díl.
D5	D1	Nové obslužné komunikace v lokalitě Dlouhý díl – ulice u náměstí s parkem, Nová Březová, Zalomená a Pod Vedením. Podrobněji viz RP Dlouhý díl.
D6	D1	Nová obslužná komunikace „Za Archivem“ v lokalitě Dlouhý díl. Podrobněji viz RP Dlouhý díl.
D7	D1	Rozšíření místní obslužné komunikace Jabloňová - v lokalitě Dlouhý díl.
D8	D1	Nová místní obslužná komunikace, která se odpojuje od silnice II/115 v prodloužení ulice Randova.
D9	D2	pěší a cyklistická komunikace podél silnice II/115 propojující zastavěnou část města s lokalitou Bukovka.
D10	D1	Rozšíření ulice Polní
D11	D2	Pěší propojení z ulice Svážná mezi zahradami k ulici Strmá
D12	D2	Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby.
D14	D2	Nová polní nepevněná pěší a cyklistická cesta severním směrem v prodloužení ulice Anglické, propojující stávající zástavbu s přírodní lokalitou Krásná stráž.
D15	D2	Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby města směrem na Karlík, napojuje se na III/115 15.
D16	D1	Rozšíření a propojení ulice Pod Nádražím v místě pozemku parc. č. 1920 k.ú. Dobřichovice
D17	D1	Nové pěší propojení komunikace na neprůjezdném úseku ulice Svážné.
D18	D1	Nová propojovací komunikace v prodloužení ulice Pod lomem, napojující se na ulici „Nová cesta“.
D19	D1	Nová část místní obslužné komunikace v náplavce Berounky, v prodloužení ulice Pod Nádražím, včetně zrušení části stávající šterkové cesty.
D20	D1	Nová místní obslužná komunikace na pravobřežní náplavce pod mostem.
D21		Nové parkoviště P4 na pravobřežní náplavce pod mostem
D22		Nové parkoviště P2 při ulici Pod Nádražím u žel. přejezdu na ulici Všenorské.
D23	D2	Nová pěší a cyklistická cesta podél Karlického potoka, dále pokračuje severním směrem do obce Karlík.

D24	D2	Nová pěší a cyklistická cesta podél Karlického potoka, mezi silnicí II/115 a ulicí Za Mlýnem.
D25	D2	Doplnění chybějících chodníků po obou stranách ulice Pražská. Zúžení vozovky v ulici Pražská na 5,5 m.
D26	D1	Úprava dopravního řešení ulice Za Parkem a parkoviště P5 a P6.
D27		Nové parkoviště P8 v ulici Tyršova
D28	II/115	Zpomalovací ostrůvek na vjezdu do obce
D29		Nové parkoviště v ulici K Tenisu

Použité zkratky:

- D1 komunikace zklidněné se smíšenou dopravou
D2 komunikace zklidněné nemotoristické
C-P komunikace místní obslužné páteří
B komunikace sběrné

D.1.2 Doprava v klidu

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná stání. Odstavná stání se umísťují na pozemcích stavebníka. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích.

V územním plánu jsou navržena tato nová veřejná parkoviště:

ozn.	umístění	návrhová kapacita
P2	Ulice Pod Nádražím	15
P4	Na pravobřežní náplavce pod mostem Palackého	25
P6	Ulice Za Parkem - sever	10
P8	Rozšíření parkoviště u nádraží, ulice Tyršova	60
P9	Nové parkoviště v ulici K Tenisu	25

D.2 Technická infrastruktura

D.2.1 Vodní režim v území

VODNÍ TOKY

Karlický potok bude revitalizován. Budou obnoveny jeho břehové porosty a jeho koryto bude upraveno tak, aby došlo ke zpomalení odtoku vody z území.

Proběhne vyčištění koryta bezejmenného toku západně od Karlického potoka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

Bude realizována přeložka potoku Mořinka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec je zásobována pitnou vodou ze dvou veřejných vodovodů a částečně vodou z individuálních zdrojů. Řešení zásobování města pitnou vodou bylo v nedávné době dořešeno realizací vodojemu dolního tlakového pásma a příslušných čerpacích stanic, příváděcích řadů a doplněním distribuční vodovodní sítě. V současné době je vodovodní síť funkční, návrh územního plánu spočívá v návrhu zásobování vymezených rozvojových ploch ze stávající vodovodní sítě. Vzhledem k rozmístění stávající sítě v celém zastavěném území se jedná pouze o dílčí návrhy spočívající v prodloužení a případně zaokružování stávajících zásobovacích řadů. Několik nových vodovodních okruhů je navrženo v lokalitě Dlouhý Díl.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena tak, že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

D.2.2 Kanalizace

V Dobřichovicích je vybudována veřejná splašková kanalizace s čističkou odpadních vod. Vzhledem k nepříznivé terénní konfiguraci je na kanalizační síti umístěno 10 čerpacích stanic, pravobřežní lokalita V Luhu má tlakovou kanalizaci přivedenou až k ČOV. Nově je navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch. V lokalitě Dlouhý Díl bude odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační sítí. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou stokou vedoucí z rozvojových ploch do Berounky (případně novou dešťovou stokou vedoucí v komunikaci přibližně v trase stávající stoky). Vzhledem k terénní konfiguraci se jedná o obtížně odkanalizovatelné území. V místě průchodu dešťové kanalizace přes protipovodňový příkop bude osazen zpětný uzávěr proti pronikání vzduté vody. V případě uzavření uzávěru je počítáno s čerpáním dešťových vod přes protipovodňový příkop prostřednictvím mobilních čerpadel.

Splaškové odpadní vody budou svedeny do navrhované čerpací stanice, odkud bude vedeno výtlačné potrubí, které bude připojeno do kanalizačního výtaku směřujícího na ČOV.

V sousedství stávajícího areálu ČOV je vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Vymezená plocha je zakreslena v grafické části.

U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, budou navrhovány domovní čistírny odpadních vod event. bezodtoké jímky s vyvážením odpadních vod na ČOV.

KONCEPCE ODVÁDĚNÍ POVRCHOVÝCH VOD

Na levém břehu se dešťová kanalizace nachází v ulicích Pražská, Palackého, Vítova, části ulice 5. května a v lokalitě Dlouhý Díl, na zbytku území je srážková voda vsakována do travnatých pásů podél komunikací.

Na pravém břehu je nejkomplikovanější situace v Brunšově, kde dochází vzhledem k velkému sklonu terénu při přivalových deštích k lokálnímu zaplavování pozemků. Je navrženo doplnění stávající dešťové kanalizační sítě o další úseky stok v ulicích Lesní, Strmá a Svážná. Pro zamezení přítoku srážkových vod z okolních nezastavěných pozemků je navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu vytvářejícího přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže, z nichž bude proveden regulovaný odtok do dešťové kanalizace nebo stávajícího dešťového odvodnění. Vzhledem k umístění dešťových zdrží v lesním pozemku budou zdrže realizovány z přirozeného materiálu s přírodními břehy. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké Malé rokle.

Dále jsou navrženy nové dešťové stoky v ulicích Na Plzeňce a Pod Pensionátem.

D.2.3 Energetika

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V Dobřichovicích se nachází středotlaká plynovodní síť, která je napojena z VTL regulační stanice Řevnice přes obec Lety. Návrhy plynovodů jsou určeny k zásobování vymezených zastavitelných ploch zemním plynem. Prostřednictvím nových STL plynovodních řadů napojených ze stávající sítě bude zásobována lokalita Dlouhý Díl. V ostatních částech města se jedná pouze o dílčí prodloužení stávajících plynovodů např. v ulicích Tyršova a Nová cesta.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR Středočeského kraje) je vymezena veřejně prospěšná stavba **E04 Rozvodna 110 kV Dobřichovice**. V územním plánu je vymezena plocha pro umístění rozvodny v těsném sousedství procházejícího nadzemního vedení u severovýchodního okraje zastavěného území Dobřichovic.

V současné době jsou Dobřichovice zásobovány elektrickou energií ze dvou trafostanic 22/0,4 kV napájených ze sítě VN 22 kV. Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch je navržena nová **trafostanice**. Trafostanice TSN1 je určena pro lokalitu Dlouhý díl a bude napojena kabelovou smyčkou propojující stávající trafostanice TS ZD a TS ČOV. Budoucí zástavba v lokalitě Dlouhý Díl bude respektovat stávající vedení VVN včetně jeho ochranného pásma.

D.3 Občanské vybavení

V územním plánu je navrženo rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Součástí návrhu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit v běžné zástavbě. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. Využití ploch pro školy je dostatečné a není potřeba vymezovat plochy nové. Pokud by vyvstala potřeba pro školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

Pro areál Dětského diagnostického ústavu je vytvořena překryvná plocha – území se specifickými podmínkami způsobu využití, kde musí být min. 50 % tohoto území využito pro občanské vybavení.

D.4 Veřejná prostranství

Územní plán v zastavěném území a zastavitelných plochách vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb ve městě a základ identity města. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby města vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení.

E. Koncepce uspořádání krajiny

Město Dobřichovice se rozkládá v údolí řeky Berounky, na obou jejích březích. Levý břeh je poměrně plochý. Krajinu na sever od města tvoří rovina polí, na hranici katastru ukončená strmě se zvedajícími zalesněnými stráněmi, které jsou součástí CHKO Český kras. Pole protínají cesty doprovázené alejemi směřující do strání. Pravý břeh se zvedá už téměř od břehu řeky strměji. Na jihu město vrůstá do lesa, hranici zástavby vymezuje přírodní park Hřebeny.

Koncepce uspořádání krajiny územního plánu oba popsané charakter krajiny obklopující Dobřichovice zachovává a posiluje. V severní rovině doplňuje stromořadí podél stávajících i navrhovaných příčných cest. Lesní charakter jižní části podporuje ochranou stávajících lesních pozemků, které v západní části území ve svahu nad ulicí Tyršova doplňuje do souvislého pásu.

E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V území jsou vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o **regionální biocentrum 1412 Svahy u Let** a **osy nadregionálního biokoridoru K 56 Karlštejn, Koda – K 59** v jižní zalesněné části území a v toku Berounky. Dále jsou v území vymezena **lokální biocentra** LBC 99, LBC 101, LBC 102, LBC 112, LBC 113 a LBC 114, dále **lokální biokoridory** LBK 91, LBK 92, LBK 93, LBK 102 a LBK 104. Téměř celé území obce leží v **ochranné zóně nadregionálního biokoridoru**. Prvky ÚSES jsou zakresleny

v grafické části územního plánu. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou **interakční prvky (IP)**, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability. Jako IP je navržena také liniová doprovodná vegetace podél cest, kterou bude tvořit stromořadí podél silnice s pásem travinobylinného porostu nebo pásem keřů. Šířka pásu je navržena min. 2 m.

Navrhovaným cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty, v údolích vodních toků i louky:

- v nivě Berounky – 5 Jilmová doubrava (Querco-Ulmetum)
- v severní části území – 36 Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum)
- v jižní, nižší části území – 7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
- v nejvyšších polohách jižní části území – 24 Biková bučina (Luzulo-Fagetum)

Pro plochy biocenter a biokoridorů platí podmínky způsobu využití dle kapitoly F. Využití ploch. Nad rámec těchto regulativů platí následující podmínky:

PODMÍNKY PRO PLOCHY BIOCENTER:

- zajistit využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- změna způsobu využití je možná za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění využití jako biocentra nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- nevhodně jsou jakékoliv změny v biocentru, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- zakázané jsou rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

PODMÍNKY PRO PLOCHY BOKORIDORŮ:

- zajistit využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- je žádoucí revitalizace vodních toků;
- změna využití jen za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nevhodné jsou změny, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- zakázané jsou činnosti, které by znemožnily či ohrožily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

E.2 Prostupnost krajiny

System stávajících cest propojující město a volnou krajinu je doplněn o:

- pěší cestu podél Karlického potoka
- cesty do krajiny na sever od města
- cestu po severní hranici města

E.3 Protierozní opatření

Proti vodní erozi je navržen protipovodňový příkop nad Brunšovem. Příkop odvede srážkovou vodu podél zastavěného území do dešťových zdrží napojených do dešťové kanalizace.

E.4 Ochrana před povodněmi

Na pravém břehu, v Brunšově, je pro zamezení přítoku srážkových vod z lesů navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu, který vytvoří přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže, z nichž bude proveden regulovaný odtok do dešťové kanalizace nebo stávajícího dešťového odvodnění. Vzhledem k umístění dešťových zdrží v lesním pozemku budou zdrže realizovány z přirozeného materiálu s přírodními břehy. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké Malé rokle.

Každá ulice na Brunšově včetně lokality V Luhu bude mít min. jeden odvodňovací příkop.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

V územním plánu je v návaznosti na již vybudované hráze vymezena linie protipovodňové ochrany. Stávající hráze nesmí být narušeny stavební činností, která by snížila jejich výšku.

E.5 Rekreační

Krajina u Dobřichovic je rekreačně využívána, územní plán rekreaci dále rozvíjí:

- je navrženo uvolnění břehů řeky Berounky od zástavby. Břehy jsou zpřístupněny pěšími stezkami a cyklostezkou,
- jsou doplněny prostupy do krajiny, zejména v území na sever od města,
- stávající pěší a cyklistické cesty jsou zachovány a doplněny o nové.

F. Využití ploch (plochy s rozdílným způsobem využití)

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř čáry zastavitelného území vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli o popis současného stavu.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. Uvnitř čáry zastavitelného území jsou k lokalitám doplněny tyto **regulativy prostorové**:

1. Zastavěnost, která stanovuje maximální zastavěnost, již se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

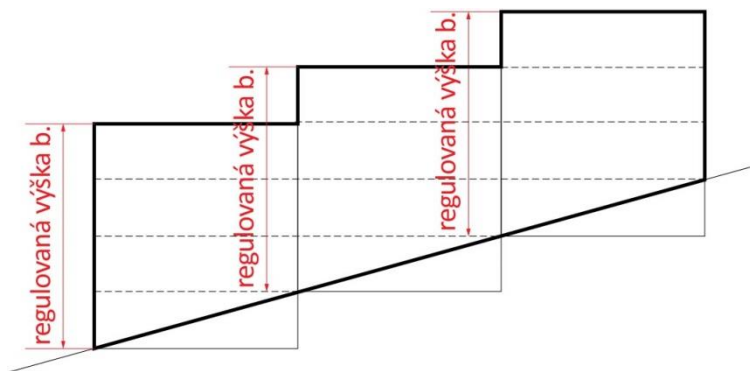
Je-li stanovena zastavěnost, musí vždy zůstat min. 10 % ze stavebního pozemku bez nadzemních i podzemních staveb. Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše pozemku. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

2. Procento zahrady, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přilehlý okolní terén.

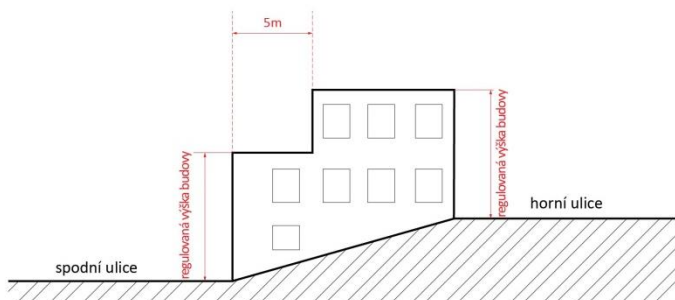
3. Regulovaná výška budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb (viz obr. 2). Od úrovně maximální regulované výšky budovy je možné vystavět:

- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo
- b) jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je budova natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky budovy v šíři 5 m od uličního průčelí do hloubky pozemku (viz obr. 3). Regulovaná výška budovy se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr. 2. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.



Obr. 3. Regulovaná výška budovy pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních.

4. Maximální velikost budovy, kterou se rozumí maximální zastavěná nadzemní plocha budovy stanovená v metrech čtverečních. Maximální velikost budovy určuje charakter měřítka staveb. Na stavebním pozemku může být umístěno více budov, pokud splní ostatní regulativy a nepřiléhají na sebe více než čtvrtinou plochy všech průčelí.

5. Požadovaná velikost pozemku, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb, pokud spolu souvisejí (např. stavba ordinace u rodinného domu lékaře na jednom stavebním pozemku). Každá stavba nebo soubor staveb musí být umístěny na stavební pozemek o této minimální výměře a nesmí být ubíráno z požadované velikosti u staveb stávajících, ani jinak účelově manipulováno s dělením a scelováním pozemků. Při dělení současných pozemků musí nově vzniklé části odpovídat tomuto regulativu.

Tento požadavek se uplatňuje v případě:

- stavebník vlastní větší stavební pozemek, který dělením a scelováním rozdělí na více menších stavebních pozemků. Nově vzniklé stavební pozemky musí odpovídat požadované velikosti;
- stavebník hodlá odstranit stávající stavbu pro rodinnou rekreaci (chatu) na pozemku, který neodpovídá požadované velikosti, a plánuje jej nahradit novým větším domem;
- stavebník vlastní volný stavební pozemek, který neodpovídá požadované velikosti. Toto pravidlo pro umístění stavby na volném stavebním pozemku se neuplatní pouze za podmínky, že navrhovaná stavba svým objemem, zastavěností a regulovanou výškou nepřekračuje sousední stavby v řadě a vhodně urbanisticky doplňuje uliční frontu a obraz města.

6. Návaznost na veřejná prostranství

- a) *Příprava na obchodní parter*, kterou se rozumí požadavek pro novostavby umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé veřejné prostranství tak, aby bylo 1.NP v budoucnu možné přeměnit na obchodní parter. Tj. nevytvářet mezi veřejným prostranstvím a podlahou 1.NP sokl přesahující výšku 0,5 m. V 1.NP je v těchto částech možno umístit na

jednu budovu jeden vjezd v šíři max. 3,5 m. Vzdálenost mezi vjezdy sousedních domů musí být minimálně 5 m. Pokud je délka budovy přilehlá k uliční čáře větší než 20 m, je možno na každých započatých 20 m umístit 1 vjezd.

- b) *Orientace obytných a pobytových místností do uličního prostranství*, kterou se rozumí takové stavební řešení, které umožní vizuální kontakt mezi obytnými a pobytovými místnostmi budovy a veřejným prostranstvím za účelem zvýšení bezpečnosti veřejných prostranství sociální kontrolou z přilehlých budov. Podmínkou je splnění hygienických limitů.
- c) *Odstupy budov*, kterými se rozumí vzdálenost průčelí stavby nebo její části od hranice pozemku, nebo vzdálenost bočních průčelí od hranice pozemku. Návrh územního plánu stanovuje tyto odstupy obecně. V odůvodněných případech, zejména ohledem na okolní kontext stavebního pozemku, který musí být náležitě dokumentován, je lze řešit rozdílně. Odstupy budov smí přesahovat architektonické prvky jako např. římsy, přesahy střech apod.

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy **občanského vybavení** - jako např. kostel, škola, divadlo, za předpokladu, že nepoškodí obraz města. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost. V případě demolice původní stavby a její nahrazení novostavbou je z hlediska regulativů přípustné zachovat původní objem stavby. V územním plánu je vymezeno území se specifickými podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání (dále jen území se specifickými podmínkami).

Územní plán vymezuje tyto plochy v zastavitelném území:

C1-2	CENTRUM	C1 STARÉ CENTRUM C2 NOVÉ CENTRUM	
OU	OBCHODNÍ ULICE		
B1-8	BYDLENÍ	B1 VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH B2 DOMY VE SVAHU B3 ZAHRADNÍ ČTVRŤ B4 DOMY V LUHU B5 KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA B6 SOLITÉRNÍ BYTOVÉ DOMY B7 DOMY V LESE B8 DOMY A CHATY V LUHU	
UK	USEDLOSTI V KRAJINĚ		
CH	CHATY A ZAHRÁDKY		
S	SPORT A REKREACE		
ZM	ZAHRADY VE MĚSTĚ		
P	PARKY		
VO1 - 3	VÝROBA A OBCHOD	VO1 VO2 VO3	VÝROBA A OBCHOD VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM
PR	PRŮMYSLOVÉ AREÁLY		
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ		

Územní plán vymezuje tyto plochy v nezastavěném území:

ZK	ZAHRADY V KRAJINĚ
OP	ORNÁ PŮDA
LP	LOUKY A PASTVINY
KZ	KRAJINNÁ ZELEŇ
L	LESY

Územní plán vymezuje tyto plochy v zastavitelném a nezastavěném území:

UP	ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
Ž	ŽELEZNICE
V	VODA

| C1 | STARÉ CENTRUM

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 400 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy (pro území se specifickými podmínkami způsobu využití platí, že jsou zde povoleny obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m² hrubé podlažní plochy) za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostoru.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.



Charakter:

Centrální část města. Domy se zpravidla umísťují uličním průčelím na uliční čáru a zpravidla mají obchodní parter. Budovy vytvářejí živá veřejná prostranství s vysokou pobytovou kvalitou. Využití budov je velmi různorodé.

Nepřípustné využití

Zejména skladové areály, odstavné plochy pro autobusy, nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny, prodejny stavebnin.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 50 %	V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 30 %	14 m	1000 m ² Pro dva bloky vymezené ulicemi Pražská, Karlická, Raisova a Viničná alej 2 500 m ²	Není stanovena	Příprava na obchodní parter Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostoru

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 400 m² hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. a nebudou realizovány jako monofunkční stavby. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostранství.

Ostatní jiné stavby pokud odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.



Charakter:

Nová centrální část města rozvíjející se kolem nádraží, které spojuje Dobřichovice s Prahou. Kompaktní forma zástavby s různorodým způsobem využití zejména obchodem a službami. Domy se zpravidla umísťují uličním průčelím na uliční čáru a zpravidla mají obchodní parter. Budovy vytvářejí živá veřejná prostranství s vysokou pobytovou kvalitou. Využití budov je velmi různorodé.

Nepřípustné využití

Zejména skladové, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny, prodejny stavebnin.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
50 % Pro řadové domy nebo stavby v prolukách: 60 %	30 % Pro řadové domy nebo stavby v prolukách: 20 %	8 m 2 nadzemní podlaží	400 m ²	Není stanovena	Příprava na obchodní parter Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostranství

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

|OU| OBCHODNÍ ULICE

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy.

V území se specifickými podmínkami způsobu využití se musí min. 50 % tohoto území využít pro občanské vybavení.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, pokud odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití

Zejména skladové areály (kromě jejich administrativní části, viz výše), odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary.



Charakter:

Domy jsou orientovány podél hlavního veřejného prostranství (obchodní ulice), odstup od uliční čáry je zpravidla 5 metrů. Není žádoucí, aby domy tvořily souvislou uliční frontu, po 30 metrech by měl následovat odstup minimálně 6 metrů k další hmotě budovy. Využití budov je různorodé, mají zpravidla obchodní parter.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
60 %	20 %	8 m 2 nadzemní podlaží	300 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 30 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Není stanovena	Příprava na obchodní parter Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostranství

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek; administrativa. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Samostatně stojící vily na velkých pozemcích.

Domy se charakterem blíží spíše k malým

zámkům, než k běžné výstavbě rodinných domů.

Ke každé vile patří rozlehlá zahrada. Domy

zpravidla ustupují 8 metrů od uliční čáry.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
15 %	75 %	12 m 2 nadzemní podlaží	400 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Není povolen vznik nových stavebních pozemků (výjimka: území se specifickými prostorovými regulativy a nově vymezené zastavitelné plochy č. 05, kde je min. velikost pozemku stanovena na 1500 m ²)	Budovy se orientují obytnými místnostmi do uličního prostranství Stavba musí ustupovat min. 5 m od boční strany pozemku

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, drobné sakrální stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, administrativa, hřiště, sportoviště.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 100 m² hrubé podlažní plochy, sportovní stavby do velikosti 200 m² zastavěné plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Individuální chatová výstavba smíšená s rodinnými domy. Čtvrť charakterizuje nesourodné střídání různých měřítek domů s chatami mezi vzrostlými stromy. Domy zpravidla ustupují 5 metrů od uliční čáry.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
20 % Pro stávající řadové domy a dvojdomy: 40 %	70 % Pro stávající řadové domy a dvojdomy: 50 %	10 m 2 nadzemní podlaží	400 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Min. velikost pozemku 1300 m ²	Stavba musí ustupovat min. 2 m od boční strany pozemku

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, hřiště, sportoviště. Veřejné stravování.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 150 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

V zástavbě převažují samostatně stojící rodinné domy, umístěné v zahradách po vzoru anglických zahradních měst. Domy ustupují od uliční čáry zpravidla 5 metrů. Důležitým prvkem pro utváření kvality veřejných prostranství je oplocení do ulice.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
25 % Pro stávající řadové domy a dvojdomy nebo stavby v prolukách: 40 % Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání	65 % Pro stávající řadové domy a dvojdomy nebo stavby v prolukách: 50 % Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání	8 m 2 nadzemní podlaží Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami	300 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami	Min. velikost pozemku 800 m ²	Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostranství Stavba musí ustupovat min. 2 m od boční strany pozemku

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, hřiště, sportoviště. Veřejné stravování.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušíci provozovny služeb do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Lokalita mezi Berouňkou a nádražím. V zástavbě převažují rodinné domy, které jsou postaveny blíže uliční čáře, odstupují zpravidla 3 metry. Místo je ovlivněno blízkostí železniční stanice a pěší lávky přes Berouňku. Má proto potenciál rozvoje.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
30 %	60 %	8 m 2 nadzemní podlaží	300 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Min. velikost pozemku 800 m ²	Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostranství Stavba musí ustupovat min. 2 m od boční strany pozemku

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

| B5 | BYDLENÍ - KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy, administrativa a veřejná správa za podmínky, že stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Kompaktní zástavba na menších pozemcích. Zástavba má vyšší hustotu. Převažují dvojdomy a řadové domy odstupující od uliční čáry 3 metry.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
40 % Pro řadové domy, dvojdomy nebo stavby v prolukách: 60 %	50 % Pro řadové domy, dvojdomy nebo stavby v prolukách: 30 %	8 m 2 nadzemní podlaží	300 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Min. velikost pozemku 600 m ²	Nejsou stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

| B6 |

BYDLENÍ - SOLITÉRNÍ BYTOVÉ DOMY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, ubytování, administrativa, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou svými vstupy a výlohami vhodně navazovat na uliční prostranství.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Zástavba s vyšší hustotou tvořená velkými solitérními domy, které by ideálně měly stát uprostřed vzrostlého volně přístupného parku. Současný stav tomuto ideálu velkých domů v parku bohužel neodpovídá. Volně přístupné plochy by měly být maximálně pokryté vegetací a zpevněné plochy by měly být minimalizovány.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
20 % Vztaženo na celou plochu B6 nikoli na jednotlivé pozemky	50 % Vztaženo na celou plochu B6 nikoli na jednotlivé pozemky	8 m 2 nadzemní podlaží Stávající budovy nebudou navyšovány nástavbami, které by tuto výšku překročily	Není stanovena	Není stanovena	Nejsou stanoveny

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků. Hřiště, sportoviště.

Podmíněné využití

Administrativa, školství, kulturní zařízení, zdravotnictví. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Zástavba samostatných rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci postupně vrstlá do lesa. Domy mnohde stojí na lesních pozemcích, zahrady tak mají charakter vzrostlého lesa. Domy zpravidla ustupují 5 metrů od uliční čáry.

Doplňující podmínky využití

Při umísťování staveb budou v maximální míře zachovány stávající vzrostlé stromy lesního charakteru.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
15 %	75 %	8 m 2 nadzemní podlaží	200 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Min. velikost pozemku 900 m ²	Stavba musí ustupovat min. 2 m od boční strany pozemku

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení. Stavby pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití

Zahrady a zahrádky. Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

-

Nepřípustné využití

Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.



Charakter:

Stavby pro rodinnou rekreaci (chaty), které jsou přestavovány na rodinné domy. Jsou obklopeny zahradou, většinou hospodářsky využívanou.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
20 %	65 %	8 m 2 nadzemní podlaží	150 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Minimální velikost pozemku 800 m ²	Pokud dojde ke změně využívání stavby ze stavby pro rodinnou rekreaci na RD musí být zajištěn přístup na pozemek po komunikaci min. šíře 6,5 m pro jednosměrný provoz

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, drobné zemědělské hospodářství.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků. Chovné a šlechtitelské stanice, sklady a zařízení sloužící zemědělské produkci do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Hřiště, sportoviště.

Podmíněné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny.



Charakter:

Venkovská zástavba. Budovy se zahradou či drobným hospodářstvím umístěné ve volné krajině bez návaznosti na město. Budovy stojí buď jako solitéry nebo utvářejí soubory staveb podobně jako statky.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
10 %	80 %	8 m 2 nadzemní podlaží	200 m ² V žádném směru budova nepřekročí délku 25 m Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky	Minimální velikost pozemku 2 000 m ²	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

| CH | CHATY A ZAHRÁDKY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

Přípustné využití

Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

U stávajících, již postavených a povolených objektů rodinných domů je možné provádět nástavby a přístavby za podmínky, že je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která zejména svým profilem a vybavením odpovídá požadavkům na bydlení.

Nepřípustné využití

Zejména přestavba rekreačních objektů na trvalé bydlení.



Charakter:

Rekreační zástavba smíšená s rodinnými domy v území chráněném povodňovou hrází. Původně zahrádkářská kolonie s malými chatičkami začíná zarůstat naddimenzovanými domy. Cesty zůstávají úzké, není možné zajistit odpovídající obsluhu území (svoz odpadu, průjezd záchranky či hasičů, zimní údržbu), proto by charakter měl zůstat tak, jak byl nastaven na počátku.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
10 %	85 %	4 m 1 nadzemní podlaží	60 m ² zastavěné plochy Celková hrubá podlažní plocha všech podlaží je maximálně 90 m ²	Minimální velikost pozemku 700 m ²	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

|S1|

SPORT A REKREACE

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Nekrytá hřiště, sportoviště.

půjčovny a prodej sportovních potřeb, restaurace, občerstvení).

Přípustné využití

Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť), odstavné parkovací plochy pouze pro potřeby areálů. Veřejné stravování, obchody, služby nevýrobního charakteru do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy celkem, bezprostředně související s hlavním využitím (např.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, zařízení dopravních služeb, autobazary, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
Není stanovena	Není stanoveno	10 m 2 nadzemní podlaží	Není stanovena	Není stanovena	Hlavní vstupy do budov budou orientovány směrem do uličního prostranství

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

|S2|

KEMP A TÁBOŘIŠTĚ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Kemp a tábořiště, rekreace, nekrytá sportoviště.

nad rámec přípustného využití, jsou přípustné pouze udržovací práce.

Přípustné využití

Hřiště, sportoviště, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy. U stávajících staveb, které jsou

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
Není stanovena	Není stanoveno	4 m 1 nadzemní podlaží	Není stanovena	Není stanovena	Nejsou stanoveny

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

| ZM | ZAHRADY VE MĚSTĚ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Zahradnictví, hospodaření na orné půdě.

přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

| P | PARKY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci; hřbitovy.

funkci (altány, hřiště, dětská hřiště, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby k provozu a údržbě hřbitova.

Podmíněné využití

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněného využití.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
Není stanovena	Není stanoveno	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena	Plochy parků se nesmí oplocovat (neplatí pro hřbitovy)

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Výroba, obchod, administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa.

Podmíněné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance).

Nepřípustné využití

Zejména skladování.



Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
Není stanovena pro hlavní a přípustné využití. Pro podmíněné využití: 50 %	Není stanoveno pro hlavní a přípustné využití. Pro podmíněné využití: 40 %	8 m	2000 m ²	Minimální velikost pozemku 1000 m ²	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Výroba, obchod, skladování administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa.

Podmíněné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití a zároveň třetinu zastavěné plochy. Výpočet se vztahuje na celou plochu VO2 (na celý areál).

Nepřípustné využití

Jakékoliv využití mimo hlavního, přípustného a podmíněného využití.



Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
Není stanovena pro hlavní a přípustné využití.	Není stanoveno pro hlavní a přípustné využití.	12 m	2000 m ²	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

|VO3| VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

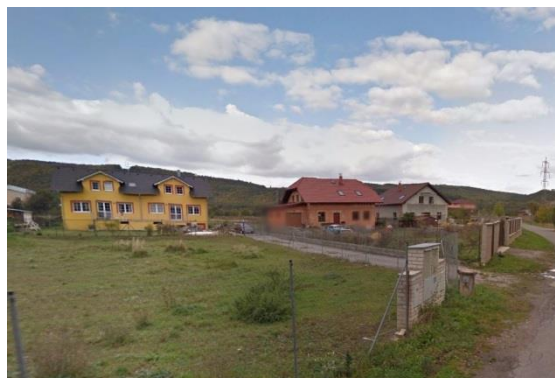
Výrobní provozovny a služby výrobního charakteru s možností bydlení.

Přípustné využití

Obchod, administrativa, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa. Ubytovací a stravovací služby.

Nepřípustné využití

Zejména bydlení v RD, individuální rekreace, průmyslová výroba, sklady, dopravní stavby.



Charakter území:

Menší výrobní provozovny, jejichž součástí je bydlení uživatele nebo správce. Zástavba tvoří přechod mezi obytnou čtvrtí a výrobami u řeky.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
30 %	50 %	8 m	Není stanovena	Minimální velikost pozemku 1000 m ²	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

| PR | PRŮMYSLOVÉ AREÁLY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Výroba.

Přípustné využití

Obchod, skladování, stavby a zařízení technické infrastruktury.

Podmíněné využití

Administrativa a bydlení za podmínky, že se vztahují k hlavnímu využití (např. byty pro zaměstnance, administrativa pro zajištění provozu apod.) a za podmínky, že nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití a zároveň třetinu zastavěné plochy celého areálu. Výpočet se vztahuje na celou plochu PR (na celý areál).



Charakter území:

Areál výroby, v území oddělený od ostatní zástavby bez zvláštních prostorových požadavků vyjma výšky staveb.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Maximální velikost budovy	Požadovaná velikost pozemku	Návaznost na veřejná prostranství
Není stanovena pro hlavní a přípustné využití.	Není stanoveno pro hlavní a přípustné využití.	15 m	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F, str. 22

| TI | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory).

Přípustné využití

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou

energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

| ZK | ZAHRADY VE VOLNÉ KRAJINĚ

Hlavní využití

Zahradnictví, hospodaření na orné půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání.

| OP | ORNÁ PŮDA

Hlavní využití

Orná půda, plochy pro hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| LP | LOUKY A PASTVINY

Hlavní využití

Trvalý travní porost v ZPF, hospodaření na trvalém travním porostu, chov zvířat.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvířete (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²).

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| KZ | KRAJINNÁ ZELEŇ

Hlavní využití

Luční porosty, možno zemědělsky využívat jako pastviny a extenzivní louky ke kosení. Rozptýlená vysoká zeleň, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněné využití

Vodní plochy, za podmínky dostatečného průtoku vodního zdroje.

Nepřípustné využití

Zejména zornění, intenzivní louky, sklady, odstavná a parkovací stání, zařízení dopravních staveb, stavby pro rekreaci, skládky odpadu.

Regulativy

Oplocení se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

Hlavní využití

Lesy (PUPFL).

Přípustné využití

Stavby pro hospodaření lesa. Dopravní a technická infrastruktura. Nové komunikace pro automobily a těžkou techniku mohou být vymezeny pouze v trasách stávajících cest využívaných při pěstování lesa.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa.

Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

|UP| ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

Nepřípustné využití

Oplocení. Dále zejména stavby stánků pro obchody a služby, kromě dočasných.

|Ž| ŽELEZNICE

Hlavní využití

Veškeré stavby a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování železniční dráhy.

Nepřípustné využití

Zejména stavby pro bydlení, veškeré stavby mimo železniční využití, obchody a služby.

|V| VODA

Hlavní využití

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně vysychajících.

Přípustné využití

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod.

Regulativy

Podél vodotečí ponechat po obou stranách nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod. Pruh je vymezen od břehů vodoteče, po obou jeho stranách, vždy v šíři 6 m (6 m podél jednoho břehu, 6 m podél druhého břehu).

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.1 Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

G.2 Veřejně prospěšné stavby

V územním plánu jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Popis, účel:
VPS/Tl.1	Rozšíření a intenzifikace ČOV
VPS/Tl.2	Trafostanice TSN1 pro zásobování lokality Dlouhý Díl
VPS/Tl.3	Čerpací stanice splaškových vod v lokalitě Dědina
VPS/E04	Rozvodna VVN 110 kV (přejatá z nadřazené ÚPD)

G.3 Asanace

V územním plánu nejsou navrženy žádné stavby pro asanaci.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny pro předkupní právo města Dobřichovice (se sídlem Vítova 61, 252 29 Dobřichovice, IČO: 00241181) na následujících pozemcích, v souladu s ustanovením § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon):

Označení	Popis, účel:	Dotčené pozemky: (k. ú. Dobřichovice)
VPS/D.1	Rozšíření ulice Randova	679/3, 679/4, 679/19, 1295/4, 1295/5, 1295/8, 1295/47, 1295/48, 1295/49, 1295/50, 1381/1, 1382/1, 1382/2, 1382/5, 1384, 1388/1, 1388/25, 1825/5, 1825/6, 1825/9, 1825/10, 1876/31, 1884/1, 1884/2, 1884/5
VPS/D.2	Místní komunikace a park v lokalitě Dlouhý díl	1293, 1295/2, 1295/22, 1294/44, 1295/47, 1295/48, 1295/49, 1295/50, 1361, 1381/1, 1382/1
VPS/D.3	Rozšíření cesty směrem Pod Bukovkou	1373/16, 1373/19

VPS/D.4	Místní komunikace "Landova louka"	1892/4, 1893/3, 1894/1, 1894/6, 1895/1, 1895/5, 1916/3, 1920
VPS/D.5	Úprava ulice Za Parkem a parkoviště P5	175, 148/1
VPS/D.6	Chodník podél Pražské ulice - východní část	145/9, 145/13, 145/14, 145/15, 145/16, 1826/4, 1826/5, 1826/6, 1826/7, 1826/8, 1826/9, 1826/10, 1826/11, 1826/17, 1827/1, 1827/2, 1827/3, 1828/3, 1828/4, 1828/5, 1828/6
VPS/D.7	Průchod mezi ulicí 5. května a Křižovnickým náměstím	23, 24, 26
VPS/D.8	Pěší průchod mezi náměstím a ulicí Lomená	51
VPS/D.9	Nové náměstí při ulici Palackého	699/2, 700/1, 701/1, 702, 703/3, 704/2
VPS/D.10	Místní komunikace Polní	1072, 1872/1
VPS/D.11	Rozšíření ulice Bezručova	347
VPS/D.12	Část ulice Alšova	227/7
VPS/D.13	Polní cesta (prodloužení Americké ulice)	1071/1, 1071/3, 1071/4, 1071/5, 1071/6, 1071/7, 1071/8, 1071/9, 1071/10, 1071/11, 1372/1, 1863/7, 1863/8, 1863/9, 1863/10, 1872/2, 1872/4
VPS/D.14	Polní cesta (prodloužení Viničné aleje)	585/3
VPS/D.15	Uliční síť Na Vyhlídce, Lesní, K Lomu, Pod Lomem	2525, 2547/1, 2583, 2605/1, 2733, 2741/1, 2742, 2779/1, 2779/2, 2816/1, 2816/2, 2816/3, 2816/5, 2819, 2923, 2954, 3024/1
VPS/D.16	Park 5. května	144
VPS/D.17	Rozšíření ulice Tyršova	2974
VPS/D.18	Zpomalovací ostrůvek na vjezdu	145/1, 145/17
VPS/D.19	Stezka pro pěší podél Karlického potoka mezi ulicemi Za Mlýnem a Pražská	183/2
VPS/D.20	Sochořadí s pěšinou podél cesty na Karlík	1871/10
VPS/TI.4	Přeložka potoku Mořinka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík	1398/2, 1398/3, 1398/4, 1398/7, 1400/3, 1400/4

I. Vymezení významných staveb a prostorů

Pro stavby vymezené jako architektonicky nebo urbanisticky významné, musí architektonickou část projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území nebo projektové dokumentace pro ohlášení stavby či pro vydání stavebního povolení zpracovávat jen autorizovaný architekt dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě:

- jako architektonicky a urbanisticky významné se stanovují všechny nadzemní stavby nebo části staveb sousedící a ležící na veřejných prostranstvích, označených jako „hodnotný veřejný prostor“ v grafické části. Požadavek se uplatní na nadzemní stavby nebo jejich části, které leží na ploše polohově vymezené uliční čarou do hloubky 15 m od uliční čáry do stavebního

J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

Územní plán Dobřichovic vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- R1 - Územní rezerva pro přeložku silnice III/115 10 včetně mostu, mimoúrovňového přejezdu železniční tratě a napojení lokality V Luhu

Podmínkou je prověření vlivu na prostupnost krajiny a na dopravní obsluhu města.

K. Požadavky na územní studie

K.1 Územní studie

V grafické části jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od vydání územního plánu Dobřichovice.

Územní studie vymezí bloky a plochy veřejných prostranství. Budoucí využití bude splňovat regulativy způsobu využití a zástavba bude respektovat prostorové regulativy. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně návrhu parcelace a napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu. Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství),
- požadavky na umístění veřejné zeleně,
- požadavky na stanovení uliční čáry,
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- související podmínky a požadavky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkoprávních vztahů
- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot.

V územním plánu jsou vymezeny následující územní studie:

Označení	Název	Doplňující požadavky na územní studii	Lhůta
US1	U Karlického potoka	- Řešení využití areálu vhodně kombinující provozovny, služby a bydlení - Prověřit možnost využití stávajících budov	5 let

L. Etapizace

V územním plánu není stanovena etapizace.

M. Údaje o územním plánu

Územní plán Dobřichovic obsahuje textovou a grafickou část, které jsou rozděleny na Návrh a Odůvodnění.

ČÁST I. – NÁVRH

Textová část (celkem 50 stran)

Grafická část:

- N.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- N.2 HLAVNÍ VÝKRES
- N.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- N.4 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- N.5 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ENERGETIKA A SPOJE
- N.6 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – KANALIZACE
- N.7 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- N.8 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

ČÁST II. – ODŮVODNĚNÍ

Textová část (celkem 50 stran)

Grafická část:

- O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- O.2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- O.3 VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU